

Freiburg im Breisgau / Zähringen

# Schön & bezugsfrei! 1-Zimmer-Apartement mit separater Küche, Terrasse und eigenem Gartenanteil

Objektnummer: 24022028



KAUFPREIS: 200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24022028                 |
| Wohnfläche   | ca. 36,55 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 1                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1985                     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 200.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,27 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                      |                |
|----------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch  | 116.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.08.2028     |                      |                |
| Befuerung                  | Gas            |                      |                |

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 36,55 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines Hauses im Jahr 1985 in Freiburg-Zähringen. Sie ist ab sofort bezugsfrei. Die Immobilie ist in einem guten, gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2016 modernisiert und im Oktober 2024 professionell durch einen Malerfachbetrieb mit hochwertiger Farbe gestrichen. Auch die Türen und Fenster wurden professionell gereinigt und gewartet. Eine Terrassensanierung wurde 2023 von der Eigentümergemeinschaft umgesetzt. Der Zugang zum Objekt befindet sich aufgrund der steigenden Hanglage ein Stockwerk überliegend. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, in der sich alle erforderlichen Geräte befinden. Eine Dunstabzugshaube ist ebenfalls vorhanden und könnte noch installiert werden. Der gepflegte Laminatboden im Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und mit zeitlosen Fliesen versehen. Ein Waschmaschinenanschluss ist dort ebenfalls vorhanden. Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine praktischer Abstellkammer, die sich direkt neben der Eingangstüre befindet. Diese eignet sich ideal für alle möglichen Haushaltsgegenstände. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der westlich ausgerichtete Gartenanteil, der den Bewohnern die Möglichkeit bietet, im Grünen zu entspannen und die frische Luft zu genießen. Die überdachte und mit Steinplatten belegte Terrasse rundet das Outdoor-Paket mit Beleuchtung und eigenem Stromanschluss ab. Der zugehörige Kellerraum liegt gegenüber der Wohnung und bietet zusätzliche Nutzfläche. Das Hausgeld beträgt 230,00 € pro Monat bis einschließlich Dezember 2024. Ab Januar 2025 wird das Hausgeld nach dem neuen Wirtschaftsplan auf 246,00 € pro Monat erhöht. Insgesamt bietet diese Wohnung eine praktische Raumaufteilung und eine angenehme Ausstattung, die ideal für Singles oder Paare ist. Die Wohnung eignet sich sowohl als Eigennutzung als auch als Anlageobjekt. Bei mehreren Kaufinteressenten wird ein transparentes Bieterverfahren eröffnet. Ein Besichtigungstermin ist gerne möglich.

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Ausstattung und Details

- Küche mit Einbauküche
- überdachte Terrasse mit Beleuchtung und eigenem Stromanschluss
- eigener Gartenanteil
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- gepflegter Laminat im Wohnbereich
- neutrale Fliesen im Badezimmer
- praktische Abstellkammer mit Wandregal
- großzügiger Kellerraum als zusätzliche Nutzfläche auf gleichem Stockwerk

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Alles zum Standort

Dieses charmante Objekt befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil Zähringen, welcher durch seine ruhige und zugleich stadtnahe Lage besticht. Die Gegend zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine direkte Verbindung zur Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen Freiburgs. Auch die Autobahn A5 ist schnell zu erreichen, was eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz garantiert. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Auch mehrere Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe zu finden. Zähringen verfügt zudem über ein breites kulturelles Angebot. Verschiedene Restaurants, Cafés und Bars laden zum Verweilen ein und bieten eine kulinarische Vielfalt.

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 25 Einheiten.

Objektnummer: 24022028 - 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)